

## Pourquoi la Suisse a besoin de logements d'utilité publique

**Petit tour d'horizon sur le marché du logement locatif, d'où il ressort, chiffres à l'appui, que les logements d'utilité publique sont une nécessité largement sous-estimée en Suisse. Et pourtant...**

### Les logements neufs sont trop chers pour le ménage locataire moyen

Construire aujourd'hui un appartement familial de qualité moyenne coûte au moins CHF 500 000. Le propriétaire de cet appartement doit obtenir un revenu locatif de CHF 24 000/an au moins pour couvrir ses frais et obtenir un rendement non abusif selon le droit du bail, même aux taux d'intérêt extrêmement bas actuels (fig. 1).<sup>1</sup> Ces CHF 24 000 représentent 35% du revenu disponible moyen des ménages locataires,<sup>2</sup> alors qu'on considère généralement que les frais de logement (énergie comprise) ne devraient pas dépasser 25% du revenu disponible. En réalité, il est très difficile de trouver des appartements neufs de 4 à 4½ pièces pour CHF 2000/mois. Une petite recherche sur un site d'annonces par Internet montre que les appartements neufs de 4 à 4½ pièces sont proposés pour des loyers mensuels de 2330 à 4800 CHF dans le canton de Vaud (<http://www.immobilier-vaudois.ch/>, recherche le 4.6.2012).

### 40% des ménages doivent consacrer une part excessive de leur revenu pour leur logement

Les ménages locataires consacrent en moyenne 1500 francs pour leur logement (y compris énergie), ce qui représente 26% de leur revenu disponible ou 19% de leur revenu brut.<sup>3</sup> Ces taux d'effort moyens cachent de grandes disparités. Ainsi 4 ménages sur 10 supportent un taux d'effort par rapport au revenu brut dépassant 20% (le seuil pour un taux d'effort supportable calculé par rapport au revenu brut) et pour 14% des ménages il dépasse même 30%, alors que pour 10% des ménages il est inférieur à 10% (fig. 2).<sup>4</sup>

Les ménages supportant des taux d'effort trop élevés se recrutent surtout parmi les personnes seules et les parents seuls avec enfant(s). Les ménages à revenus faibles sont évidemment particulièrement touchés. En effet, les dépenses pour le logement diminuent quand le revenu est plus faible, mais pas dans la même proportion. Cela signifie que les personnes aux revenus plus faibles parviennent un peu à comprimer leurs frais de logement mais pas assez pour compenser leur revenu plus faible.

### Les logements anciens et les logements d'utilité publique sont plus avantageux

Selon la dernière enquête OFS sur la structure des loyers (2003), les loyers moyens pour les appartements de 4 à 4½ pièces appartenant à un particulier s'échelonnaient

de CHF 1210 s'ils avaient plus de 30 ans à CHF 1830 s'ils avaient moins de 5 ans (fig. 3). Pour mémoire, presque 60% des logements locatifs appartiennent à des particuliers.<sup>5</sup> Les loyers correspondants pour des appartements appartenant à des coopératives d'habitation s'échelonnaient de CHF 940 à 1640. Cela représente un rabais de 10% pour les logements récents à 22% pour les plus anciens. Diverses analyses plus sophistiquées confirment que les loyers des coopératives sont en général de 15 à 25% plus avantageux à qualité égale.

Le rabais des coopératives est particulièrement important pour les logements anciens, non pas parce qu'elles entretiendraient moins bien leurs immeubles que les autres types de propriétaires (au contraire), mais parce qu'elles appliquent plus strictement les loyers basés sur les coûts.

### Les logements d'utilité publique ne représentent qu'une petite part du marché

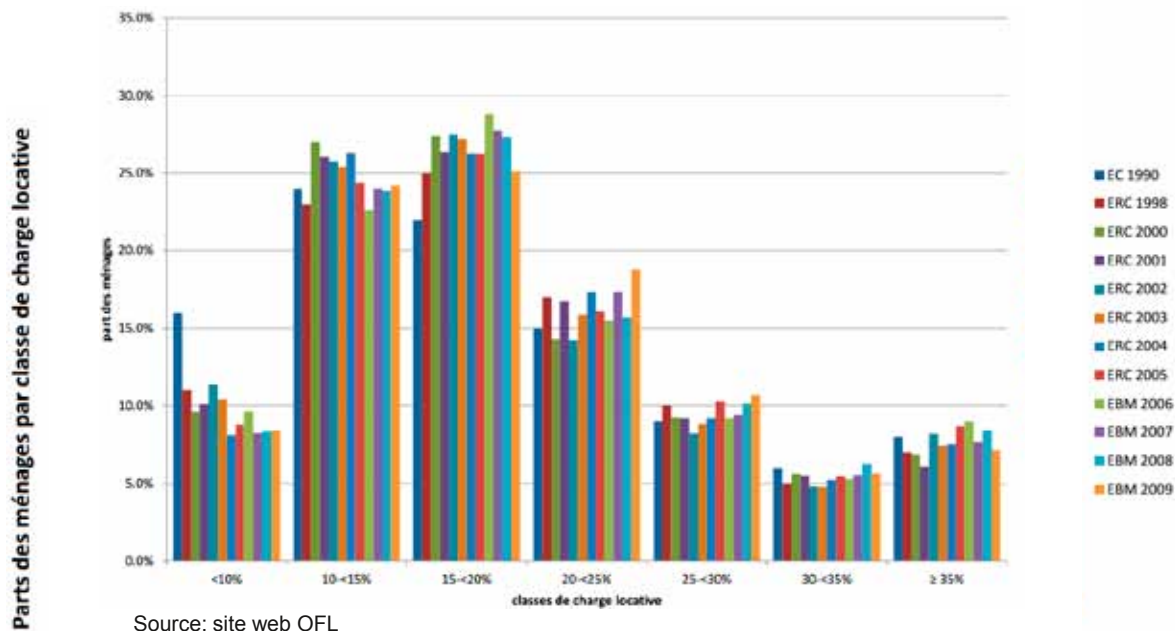
En additionnant tous les logements appartenant à des coopératives, des fondations ou des collectivités publiques, on arrive à 13.8% de logements locatifs d'utilité publique selon le recensement 2000 (fig. 4). Par rapport à l'ensemble des logements occupés (locatifs et en propriété), cela ne représente même que 9% du stock. Parmi tous les logements qui ont été construits depuis le recensement 2000, seuls 3.7% ont été construits par des coopératives ou des collectivités publiques, donc leur part au stock a encore légèrement baissé.<sup>6</sup>

Fig. 1

	Droit du bail
Prix de revient	500'000
Emprunt hypothécaire	400'000
Fonds propres	100'000
Taux d'intérêt hypothécaire	2.25%
Taux autorisé sur fonds propres	2.75%
Autres frais (% prix revient)	2.5%
Coût hypothécaire	9'000
Coût des fonds propres	2'750
Autres frais	12'500
<b>Loyer requis</b>	<b>24'250</b>
Revenu disponible moyen des ménages locataires, après impôts et assurances obligatoires	70'000
<b>Taux d'effort</b>	<b>35%</b>

Chiffres indicatifs, taux de référence pour droit du bail dès juin 2012; revenu disponible selon OFS-EBM 2008

Fig. 2



**bosson+pillet**  
INSTALLATIONS THERMIQUES  
& ENERGIES RENOUVELABLES

**Pompes à chaleur**

**Energie solaire**

**Chauffages centraux**

**Etudes - Devis - Entretien**

**Gestion d'énergie**

**Dépannage 24/24**



3, avenue des Morgines  
1213 Petit-Lancy

Tél. +41 22 879 09 09  
Fax +41 22 879 09 00

info@bosson-pillet.ch  
www.bosson-pillet.ch

«La BAS est un partenaire incontournable de la Ciguë: la banque a été la première à faire confiance à la jeune coopérative malgré les refus de nombreux autres établissements bancaires.»

Guillaume Käser,  
président de la Ciguë,  
preneuse de crédit  
à la BAS depuis 1998



La Ciguë est une coopérative de logement pour les personnes en formation. Elle offre à Genève près de 450 chambres à loyer modéré dans des bâtiments écologiques. La coopérative travaille sans but lucratif, est auto-gérée et indépendante.

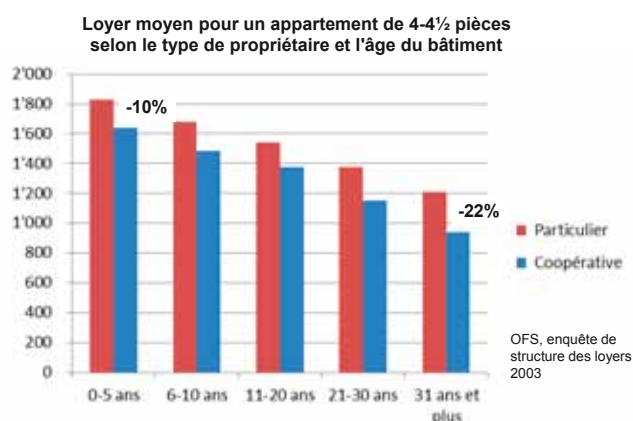


**BANQUE  
ALTERNATIVE  
SUISSE**

Pour une véritable alternative:  
T 021 319 91 00, [www.bas.ch](http://www.bas.ch)

créatif  
transparent  
équitable  
humain  
alternative  
innovant  
éthique

Fig. 3



Des calculs sur l'aide au logement de 1976 à la fin du programme fédéral en 2001 montrent que celle-ci ne concernait que 10% environ des logements construits (en tenant compte de l'aide cantonale et communale). Après 2001, l'aide publique a été fortement réduite. En revanche, elle est réservée aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

### Les logements d'utilité publique peuvent jouer un rôle pour le reste du marché

Si les propriétaires d'utilité publique proposent des loyers plus faibles à qualité égale; s'ils offrent des logements mieux pensés, plus performants sur le plan énergétique ou dotés d'un environnement plus agréable; s'ils offrent une meilleure sécurité du bail et davantage de droits de co-gestion,<sup>7</sup> alors ils démontrent ce qu'il est possible de faire et forcent les autres propriétaires à améliorer leur offre. Trois conditions doivent cependant être remplies pour que les propriétaires d'utilité publique puissent exercer ce rôle:

### Les logements d'utilité publique doivent vraiment offrir de meilleurs «bouquets» qualité – prix – droits.

Ils doivent être accessibles à tous; c'est la condition du marché du logement «unitaire» (au lieu de «dual»), qui autorise les propriétaires d'utilité publique à entrer en concurrence avec les autres, une condition qui n'est pas remplie lorsqu'il s'agit de logements subventionnés, réservés à certaines catégories de personnes.

Les logements d'utilité publique doivent représenter une proportion suffisante de l'offre et le marché doit être détendu, pour que les locataires aient le choix.

Les Pays-Bas, la Suède et la Suisse sont des exemples de marchés unitaires analysés par Kemeny, Kersloot et

Thalmann (2005).<sup>8</sup> Ces pays connaissent des propriétaires d'utilité publique depuis de nombreuses décennies. Ceux-ci ont pu se constituer des stocks de logements anciens qui, moyennant un entretien adéquat, permettent d'offrir un bouquet prix-qualité particulièrement attrayant. On parle de maturation pour désigner le phénomène par lequel les logements deviennent progressivement avantageux par rapport aux logements neufs construits à des prix fonciers et de construction croissants.

Les logements d'utilité publique exercent un réel contrôle sur le marché locatif uniquement aux Pays-Bas, puisqu'ils y représentent 75% du stock. En Suède, ils influencent le marché car ils représentent la moitié du stock locatif. En Suisse, les logements d'utilité publique ne jouent un rôle significatif que dans quelques villes comme Zurich, mais même là la pénurie de logements est telle que les locataires n'ont pas vraiment le choix de refuser un logement «à but lucratif» pour se rabattre sur un logement d'utilité publique. Dans aucun de ces pays, le rôle stabilisateur des propriétaires d'utilité publique est suffisant pour qu'on puisse se passer entièrement de protéger légalement les locataires (droit du bail). L'analyse a d'ailleurs montré que ces propriétaires doivent se défendre contre des attaques politiques lorsqu'ils ont trop de succès et empêchent d'autres propriétaires de profiter de la pénurie de logements.

Philippe Thalmann, prof. EPFL,  
président de la Commission fédérale du logement

<sup>1</sup> Calculs faits en supposant un taux hypothécaire de 2.25%, 20% de fonds propres à 2.75% et 2,5% du prix de revient pour les autres frais et charges du propriétaire.

<sup>2</sup> Le revenu disponible moyen, après déduction des impôts et assurances obligatoires, se montait à CHF 70 000 en 2008 selon l'enquête sur le budget des ménages (EBM) de l'OFS.

<sup>3</sup> Toujours selon EBM 2008, chiffres arrondis.

<sup>4</sup> Ménages locataires et propriétaires confondus. Les chiffres pour les seuls locataires sont encore plus défavorables, mais pas disponibles avec le même degré de détail.

<sup>5</sup> Recensement fédéral 2000.

<sup>6</sup> OFS, tableau 9.4.3.1.4.

<sup>7</sup> Avec ces droits additionnels pour les locataires, les coopératives offrent une alternative à la propriété; voir Thalmann, Philippe, et Philippe Favarger, *Locataire ou Propriétaire? Enjeux et Mythes de l'Accession à la Propriété en Suisse*, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne, 2002, chapitre 10: «Les coopératives d'habitation comme alternative?».

<sup>8</sup> Kemeny, Jim, Jan Kersloot et Philippe Thalmann, «Non-profit housing influencing, leading and dominating the unitary rental market: three case studies», *Housing Studies* 20(6), November 2005, 855-872.